

Stadt Trebsen

Verbundene Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für die Gemarkung Pauschwitz nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Begründung

Vorhabenträger:

Patricia Pfaff und Falk Wetzig
Straße des Aufbaus 18, 04687 Trebsen

Stadtplanung:

Entwurfstatelier T. Larisch
Windorfer Straße 25c in 04229 Leipzig

Landschaftsplanung:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg

Anlagen:

Planteil Ergänzungs- und Klarstellungssatzung M 1: 500 i.d.Fass. vom 01.07.2023
Katasterauszug M 1:1000 vom 07.03.2023
Grünordnungsplan vom 01.07.2023

Leipzig, den 01.07.2023

1. Geltungsbereich

Die Ergänzung und Klarstellung umfasst die Flurstücke 319, 320/2, 225/1 (teilweise) 225/2 und 225/3, 128a und 127/1 der Gemarkung Trebsen - Pauschwitz mit etwa 3.645 m². Die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches ist im Lageplan festgelegt und dargestellt.

2. Veranlassung / Städtebauliche Entwicklung

Die Familie Pfaff / Wetzig beabsichtigt auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Stadt Trebsen möchte diese Absicht unterstützen. Da sich diese Flächen im Außenbereich befinden, ist es erforderlich mittels einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit der Erstellung der Satzungsunterlagen, inkl. Grünordnungsplan, beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten geeignete Planungsbüros. Dazu wurde mit der Stadt Trebsen eine Vereinbarung getroffen.

Die Ergänzungs- und Klarstellungsflächen befinden sich in Randlage zur organisch entstandenen Siedlungsstruktur (Bebauungskomplex) und entwickeln diese in angemessener Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fort. Eine Zersiedelung ist deshalb nicht zu befürchten.

Der Bereich Mühlweg - Pauschwitzer Straße befindet sich gemäß FNP im Bereich einer Wohnbaufläche.

3. Entwicklung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aus dem Flächennutzungsplan

Die ausgewiesene Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen von 2019 (außer Teil des Flurstücks 127/8) als Wohngebiet ausgewiesen, sie steht damit in Übereinstimmung mit den getroffenen Gebietsfestsetzungen.

4. Erschließung

4.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Grundstücke 319, 225/ 1-3, 128a und 127/8 sind über den Mühlweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

4.2. Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Die Schmutzwasserableitung kann nach Auskunft des Versorgungsverbandes Grimma- Geithain / ZV Wasser-Abwasser vom 12.07.2022 über eine Leitungsneuerlegung mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Stz. 300/300 im Mühlweg erfolgen. Das Niederschlagswasser soll versickert werden.

In der Stellungnahme der Veolia Wasser Deutschland vom 28.06.2022 wird der geplante Anschluss an die Trinkwasserleitung 160 x 14,6 PE-HD bestätigt. Im Mühlweg ist dazu eine Anschlussleitung zu verlegen. Der Löschwassernachweis wurde mit 60 m³/h bei 1,5 bar angegeben und ist damit für eine dreigeschossige Wohnbebauung geeignet.

Die Stromversorgung ist gemäß Stellungnahme der MITNETZ Strom mbH vom 17.05.2022 gesichert.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Lärmschutz

Für die Bebauung im Wohngebiet sind gemäß DIN 18005 folgende Immissions-Orientierungswerte einzuhalten: nachts 40 dB(A) und tags 55 dB(A). Beim Einsatz von Wärmepumpen ist die Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzwerte nachzuweisen.

2. Immissionsschutz

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Dabei ist die Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.d. Fass. Vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 13.06.2019, insbesondere was die Ableitbedingungen nach § 19 der 1.BImSchV betrifft, einzuhalten.

3. Umweltschutz und Grünordnung

(GOP vom 01.07.2023 - Anlage 1)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Trebsen. Im Osten grenzt dörfliche Mischbebauung an, im Westen die freie Landschaft mit Acker und Grünland. Die benachbarte Pauschwitzer Straße ist Teil des Mulde-Radwanderweges. Im Plangebiet liegen keine Naturschutzgebiete und keine Wasserschutzgebiete und es liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Mulde. Das Vogelschutzgebiet und das Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung der Vereinigten Mulde sind nicht betroffen. Am nördlichen Plangebietsrand stehen eine Winter-Linde, Fichten, eine Esche, Hasel und Flieder.

In den Flurstücken 319 und 225/1-3, nördlich des Mühlweges, wäre statt der Doppelgarage mit Zufahrt (358m²) der Bau eines Wohnhauses mit Nebenanlagen auf 450m² zulässig. Der Verlust von Ökopunkten muss durch die Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, am westlichen Plangebietsrand, im Übergang zur freien Landschaft, auf dem Grundstück kompensiert werden.

Die Pflanzlisten im Anhang des GOP sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Gehölze.

4. Artenschutz

(GOP vom 10.02.2023 - Anlage 1)

Die Rohbodenbiotope im nördlichen Plangebiet sind als Lebensraum für Blindschleichen und Schlangen zu bewerten. Übermäßige Lichtbelastung kann zu einer Störung nachtaktiver Eulen und Fledermäuse mit einer Entwertung der Nahrungsreviere führen.

5. Altlasten / Bodenschutz

Zur Klärung der standortkonkreten geologischen Verhältnisse müssen generell vor jedem Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Bohrungen sind gegenüber dem Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzeige- und ergebnismittelungspflichtig. Entsprechend § 3 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder selbst verursachte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist"

6. Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich gemäß FNP im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

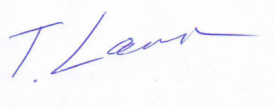
7. Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abfallwirtschaftssatzung

Gem. § 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 09.12.2020 sind Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Sie sind damit auch verpflichtet Abfallbehälter anzufordern und vorzuhalten.

8. Kennzahlen

Die Erfassung der einbezogenen Grundstücke und deren Größen sowie Nutzungen sind in der Eingriffsbilanz des beiliegenden GOP zu ersehen.



Tatjana Larisch
Architektin
01.07.2023